

„Wir legen sehr viel Wert auf eine effiziente Flächennutzung“

Die Ansprüche an die ökologische Nachhaltigkeit von Immobilien steigen kontinuierlich. Neben einer guten ÖPNV-Anbindung stehen vor allem die Themen Dämmung, Heizung und Flächeneffizienz im Fokus. Kerstin Dittrich, Portfoliomanagerin bei INDUSTRIA WOHNEN, spricht im Interview über die Anstrengungen, die das Fondsmanagement unternimmt, um die ökologische Ausrichtung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND sicherzustellen. Außerdem verrät sie, wie INDUSTRIA WOHNEN in der aktuellen Marktphase an gute Immobilien kommt.

Frau Dittrich, was sind die Umweltstandards des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beim Ankauf von Wohnimmobilien?

Kerstin Dittrich: Wir kaufen nur Projekte, die mindestens den KfW-55-Standard erfüllen. Dieser Zahlenwert gibt an, wie energieeffizient ein Gebäude im Vergleich zu einem Referenzgebäude ist. KfW-55-Standard heißt, dass eine Immobilie nur 55 Prozent der Primärenergie eines herkömmlichen Hauses verbraucht. Der KfW-Standard umfasst vielfältige Umweltaspekte wie Dämmung, Heizung oder umweltfreundliche Mobilitätskonzepte. Es gibt daneben noch Standards, die weiter gehen, wie den KfW-Standard 40 und 40 Plus. Hier sind die Anforderungen an Dämmung und Wärmeschutz noch strenger.

Was zeichnet Ihre Ankaufsstrategie aus?

Kerstin Dittrich: Ein wesentlicher Punkt unserer Ankaufsstrategie ist, dass unser Ankaufsteam beim Erwerb von Neubauentwicklungen bereits in einer sehr frühen Phase in die Planung mit einsteigt. In der Praxis heißt das, dass wir zusammen mit dem Projektentwickler die Pläne und Grundrisse analysieren und bei Bedarf auch optimieren. Unser Ziel sind Grundrisse, die gut vermietbar sind. Hier fließt unsere Erfahrung als langjähriger Property Manager mit ein. Des Weiteren ist uns ein effizientes Verhältnis von Wohn- und Verkehrsflächen äußerst wichtig. Es sollen so wenig wie möglich Flächen vergeudet werden. Ein Beispiel dafür ist die Erschließung der Wohnungen durch Treppenhäuser. Hier ist ein „Vierspänner“ – das heißt vier Wohnungen werden pro Etage von einem Treppenhaus erschlossen – deutlich effizienter als ein „Zweispänner“. Ähnlich verhält es sich innerhalb der Wohnung. Auch hier legen wir sehr viel Wert auf eine möglichst effiziente Flächennutzung. Wenn kleinere Flächen besser genutzt werden können, trägt das

auch dazu bei, die Mietbelastung zu reduzieren. Außerdem ist eine möglichst große Flächeneffizienz auch aus ökologischen Gesichtspunkten geboten. Je weniger Quadratmeter pro Kopf bewohnt werden, desto weniger muss beispielsweise auch geheizt werden.

Stichwort heizen: Ein wichtiger Aspekt beim Thema Ökologie ist die Heiztechnik. Wie werden Neubauprojekte des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beheizt?

Kerstin Dittrich: Unsere Neubauten haben entweder Fernwärmeanschluss oder Blockheizkraftwerke. Letztere erzeugen Wärme und Strom, der dann auch ins Netz eingespeist wird. Diese Anlagen sind übrigens nicht im Besitz des Fonds, sondern werden von einem regionalen Energieunternehmen betrieben, die mit dem Fonds einen Vertrag schließen. Diese Konstruktion hat steuerliche Gründe. Öl-Heizungen gibt es in Neubauten dagegen schon lange nicht mehr.

Welche Rolle spielt die Anbindung an den ÖPNV?

Kerstin Dittrich: Das kann man schwer pauschal beantworten und hängt immer vom Standort ab. In einer Stadt wie Berlin ist dies anders zu bewerten als beispielsweise in Herzogenaurach, einer Stadt mit rund 24.000 Einwohnern. Dennoch spielt die Anbindung an den ÖPNV immer eine wesentliche Rolle und sie sollte gut sein. Wir prüfen dabei etwa, ob die Mieter auch ohne Auto in der Wohnung leben könnten und ob etwa zumindest das Zweitauto entfallen kann.

In Berlin haben wir beispielsweise im Bezirk Marzahn-Hellersdorf jüngst 230 Wohnungen übernommen, bei denen verhältnismäßig wenig PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen. Im Gegenzug stellen wir 400 Fahrradstellplätze bereit. Dennoch konnten wir sehr schnell eine Vollvermietung erreichen.

Wir erleben aktuell einen Immobilienmarkt mit einem sehr großen Nachfrageüberhang. Wie kommt die INDUSTRIA WOHNEN in einer solchen Situation an gute Objekte?

Kerstin Dittrich: Wir erhalten insgesamt weit über 3.000 Immobilienangebote im Jahr. Allerdings gelangen meist jene Angebote zum Abschluss, die wir „off-market“ von Partnern erhalten, mit denen wir über Jahrzehnte Geschäftsbeziehungen pflegen. Diese gewachsenen Beziehungen sind für uns entscheidend beim Thema Objektzugang. Die INDUSTRIA WOHNEN ist mit ihrer langjährigen Erfahrung als guter und verlässlicher Geschäftspartner bekannt. Dies gilt nicht nur für den Neubau, sondern auch für den Ankauf

von Bestandsimmobilien. Infolgedessen kommen Unternehmen, die schon einmal Objekte an uns verkauft haben, gerne wieder auf uns zu.

Vielen Dank für das Gespräch!

Stand: 14.07.2021